

## Leirfossvegen 71, foreløpig planbeskrivelse

### Bakgrunn

Loe Rørprodukter AS (Loe) er en norsk industrivirksomhet som retter seg mot det norske vann- og avløpsmarkedet. Bedriften er i dag Norges største leverandør av prefabrikkerte rør- og kumsystemer til norske vei-, vann- og avløpsprosjekter.

Loe kjøpte fabrikken i Leirfossen i 2015 og har siden investert betydelig i fabrikken. Framtidsutsiktene i Leirfossen er derimot begrensede. Uteområdene er for små, bygningsmassen gammel, og lite miljø- og energivennlig. I tillegg er den uhensiktsmessig og svært kostbar i drift. For å sikre videre drift og en nødvendig ekspansjon for vekst, produksjonsutvikling og tilpasning til klimavennlige løsninger er det et sterkt behov for å flytte eksisterende virksomhet fra Leirfossen til ny tomt med utviklingsmuligheter i Muruvik. For å kunne gjøre de nødvendige investeringer i ny tomt og fabrikk, må Loe sikre en fornuftig etterbruk av Leirfossvegen 71. Det er derfor ønskelig å utvikle eksisterende eiendom til boligformål. Utviklingen av omsøkt område skal derfor finansiere deler av utbyggingen i Muruvik.

Våren 2021 ble det anmodet om oppstartsmøte for utarbeidelse av et privat planforslag. Spørsmålet vedrørende igangsetting av planarbeid ble fremmet for bygningsrådets behandling 25.august 2021 (PS172/21). Vedtaket gjengis i sin helhet i figur 1.

#### **Vedtak:**

Bygningsrådet vedtar at det kan igangsettes detaljregulering av Leirfossvegen 71, med det formål å omregulere fra næringsformål til boligformål. Tomten grenser ikke opp til annet næringsareal. Omregulering til boligformål vil derfor ikke påvirke omgjøring av annet næringsareal. Tomten er omslyngt av Nidelven og har svært gode naturkvaliteter. Det tilsier at den kan brukes som boligeiendom, slik at flere får mulighet til å oppleve naturverdiene. Det forutsettes at omregulering ivaretar naturmangfoldet i og ved Nidelven, og Nidelvstien.

Figur 1. Protokoll fra bygningsrådet 25.august 2021.

I oppfølgende møte med Trondheim kommune, 19.oktober 2021, ble det uklarerhet om hvordan Bygningsrådet sitt vedtak av 25.august 2021 skulle forstås med tanke på planens geografiske avgrensning, og forholdet til gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA). Det ble derfor fremmet en presisering til bygningsrådet som spesifikt omhandlet dette med følgende vedtak datert 16.11.21 .

#### **Vedtak:**

Bygningsrådet ønsker å presisere at igangsetting av detaljplanlegging omfatter eiendommene gnr./bnr. 92/103, 92/104 og 92/160, samt tilgrensende arealer mot Nidelva og Leirfossvegen. Det presiseres for ordens skyld at bygningsrådet er positive til å omregulere til byggeområde boligbebyggelse og grønnstruktur, på annen måte enn slik eiendommene er avsatt i KPA (eksisterende næringsformål og ny grønnstruktur) fra 2013.

Figur 2. Protokoll fra bygningsrådet 16.november 2021.

Bygningsrådet sitt vedtak klargjør forutsetningene for planarbeidet både i forhold til geografisk avgrensning og gjeldende KPA.

Nedenfor følger en foreløpig planbeskrivelse etter byplankontoret sin mal for oppstartsmøter.

**a) Formålet med planen**

Formålet med planen er å omregulere eiendommen fra gjeldende industriformål til boligformål med nødvendig uterom og infrastruktur. Det vurderes også en barnehage innenfor planområdet.

Det vil også være viktig å sikre arealene nærmest Nidelva til natur- og rekreasjonsområde. Arealene mellom Nidelva og den nye bebyggelsen vil bli et viktig tilskudd og forbedring av Nidelvstien, og vil ha en stor verdi for allmennhetens interesser.

Mot nord vil grøntområdene ivaretas i deler av området, samtidig som grøntområdet totalt sett omfordeles.

**b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Planområdet ligger i Trondheim kommune, i bydel Lerkendal. Den aktuelle eiendommen Leirfossvegen 71 som er ønskelig å få endret reguleringsstatus for, avgrenses av Leirfossvegen og eksisterende boliger i Leirfossvegen 65-69 i øst, Haugnessvingen i nord og Nidelva som slynger seg langs tomta i sør og vest. Dette arealet utgjør ca. 62 daa.

I tillegg er deler av Leirfossvegen tatt med i planavgrensningen etter innspill fra Trondheim kommune. De eksisterende eiendommen Leirfossvegen 65A, 65B, 67 og 69 er også tatt med i planområdet, selv om det ikke planlegges for en endret arealbruk her.



Figur 3. Planavgrensning

Eiendommen Leirfossvegen 71 ligger sør for Trondheim, ca. 5 km i luftlinje fra sentrum. Ved å velge raskeste kjørerute fra sentrum til planområdet er avstanden ca. 5,8 km.

Avstanden fra sentrumsområdet på Sluppen/Nidarvoll er ca. 1,5 km langs offentlig veg.

Planområdet har et terreng som har svak stigning fra sør mot nord, på koter mellom ca. +13 og +18 nede på elvesletta ved Nidelva. Deretter er det bratt stigning mot nord- /nordøstover, hvor terrenget ender opp på ca. +49 ved Haugnessvingen. Høydeforskjellen fra søndre- til nordre del av eiendommen er ca. 35 meter.

Flyfoto nedenfor viser den eksisterende situasjonen for den oppfylte industritomta.



Figur 4. Flyfoto over eiendommen (kilde. Trondheim.kommune.no)

## Kulturminner

Det er ikke registrert kjente kulturminner innenfor området. Det er heller ikke registrert bygninger med antikvarisk verdi innenfor omsøkt areal.

## Naturverdier og biologisk mangfold

Det aktuelle arealet ligger innenfor Nidelvkorridoren, som i sin helhet vurderes som et viktig vassdrag og økologisk korridor for Trondheim.



Figur 5. Utsnitt fra naturbase kart. Kilde Miljødirektoratet.

Figur 5 viser naturverdiene som er registrert i området. Vest for Leirfossvegen er det registrert gråor-heggeskog med verdi «svært viktig». Øst for Leirfossvegen er det registrert naturtypen gråor-heggeskog med verdien «viktig».

Nidelvkorridoren med Nidelva og omkringliggende kantvegetasjon har et rikt naturmangfold, og er et viktig område som oppholds- og hekkeområde for mange fugler og vilt. Vegetasjonen langs elva fungerer som buffer mellom elva og omkringliggende tettbebyggelse.

Selve Nidelvassdraget er også et nasjonalt laksevassdrag, og kommunens viktigste lokalitet for laks og sjøørret. Elvas lakseførende strekning er kort, ca. 8 km, opp til Nedre Leirfoss. Beskyttelse av tilgjengelige gyteplasser og oppvekstområder i elva er avgjørende for naturlig reproduksjon. Elva er også oppholdssted for arter som bl.a. oter og elvemusling. Elva er til dels sterkt regulert, og kjøring av kraftverkene styrer vannføringen i elva.

## Friluftsliv og rekreasjon

Området langs Nidelva med Nidelvstien er et populært utfartsmål for mange i tillegg til de som driver laksefiske i elva. Nidelvstien har også status som pilegrimsled. Det er under planlegging en sammenhengende Nidelvsti til Klæbu. Når denne står ferdig vil stien totalt være ca. 25 kilometer lang og gå fra Valøya på Tempe i Trondheim og til Trongfossen i Klæbu.

Like sør for planområdet, ved historiske Leirfossen kraftverk, er det opparbeidet et eget parkområde med gressplen, badeplass med brygger og benker, utsett for kajakk og benker, et attraktivt målpunkt for Nidelvstien. Nord for tomta, i elvesvingen ligger en fiskeplass med gapahuk, omfte omtalt som Kroppanhølen.

## Grunnforhold

Multiconsult har utført grunnundersøkelser og vurderinger av områdestabilitet i forbindelse med den forestående omreguleringen av tomta. Et utdrag av rapporten er:

*«Basert på både nye og tidligere utførte grunnundersøkelser er det gjort vurderinger av utbredelsen av kvikkleire/sprøbruddsmaterialet i området. Det er registrert kvikkleire/sprøbruddsmateriale i flere borpunkter i området. Det er også gjort en identifisering/ avgrensing av fire nye faresoner som består av løсне- og utløpsområder. Videre er det utført stabilitetsberegninger for å dokumentere tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred etter NVE sin veileder 7/2014.....»*

*.....planområdet ligger i utløpsområde for kvikkleireskred i løснеområde C og løснеområde D. For løснеområde C er det dokumentert at tidligere utført nedplanering på platået har medført tilstrekkelig forbedring av områdestabilitet iht. NVE veileder 7/2014. Videre er det dokumentert ved stabilitetsberegninger at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred i løснеområde D (beregnet sikkerhetsfaktor  $F > 1,4$ ). Ut ifra dette må det planlegges for at bebyggelsen ved elvesletta må motstå en flodbølge, både som følge av at skredmassene fra kvikkleiresoner som ligger oppstrøms Leirfossvegen 71 flommer ut i Nidelva, og for en situasjon med dambrudd gjennom rasmassene. Det planlegges for at det ikke skal være fare for at hendelsen kan utgjøre fare for vesentlig skade på byggverk og/eller fare for menneskeliv.*

Det vurderes at planlagte tiltak til boligformål har tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurderingene som er utført i ovennevnte rapport er kvalitetssikret av Rambøll.

I forbindelse med plangrep og illustrasjonsmateriale som er utarbeidet av PKA Arkitekter (vedlagt kunngjøringen), er det også foretatt geotekniske vurderinger som sier at en utbygging er gjennomførbar. *«Fundamenteringsforholdene i elvesletta vurderes som gode basert på tidligere utførte grunnundersøkelser. Fundamenteringsforholdene i ravinen kan imidlertid være utfordrende, da ravinen trolig er delvis gjenfylt med masser av ukjent kvalitet, sannsynligvis i forbindelse med etablering av boligfeltene i området. Det kan derfor være nødvendig med pelefundamentering av boligblokkene, ev. i kombinasjon med andre grunnforsterkningstiltak for å sikre gode fundamenteringsforhold. Det gjøres oppmerksom at berg er påtruffet ved kote ca. -10 i elvesletta og ved Haugnessvingen.*

*Etablering av felles parkeringskjeller i elvesletta vurderes i utgangspunktet ikke å by på geotekniske utfordringer.....Videre vil det i senere fase være behov for geoteknisk prosjektering i forbindelse med etablering av byggegrop, terrenginngrep, samt fundamentering av leilighetsblokker og infrastruktur.*

## Atkomstforhold

Atkomstveg til planområdet vil være fra Leirfossvegen. Leirfossvegen har fra avkjørselen i Fossegrenda en ÅDT (årlig døgntrafikk) på 4100 kjøretøy, hvorav 3% er lengre kjøretøy.

På strekningen fra Bratsbergvegen og fram til Leirfossvegen, i vegen som heter Fossegrenda, er det en total ÅDT på 5600, med en andel lange kjøretøy på 10%.

Tilsvarende er andel tyngre kjøretøy på Leirfossvegen videre nordover for planområdet 2%. Fartsgrense for Leirfossvegen er 50km/t.



Det er egen gang- og sykkelveg langs Leirfossvegen på hele strekningen fra rundkjøringen i Bratsbergvegen og helt fram til planområdet. Trafikkrapport som utarbeides i forbindelse med selve planforslaget vil omtale disse forholdene mer inngående.

### Kollektivtransport

Området har per i dag en god tilrettelegging av kollektivtrafikk. Holdeplass Leirøya ligger inntil planområdet. Leirfossvegen betjenes av bussrutene 10, 24 og 51. Rute 24 har hyppige avganger med ca. 4-5 avganger i timen.

### Skole og andre offentlige funksjoner

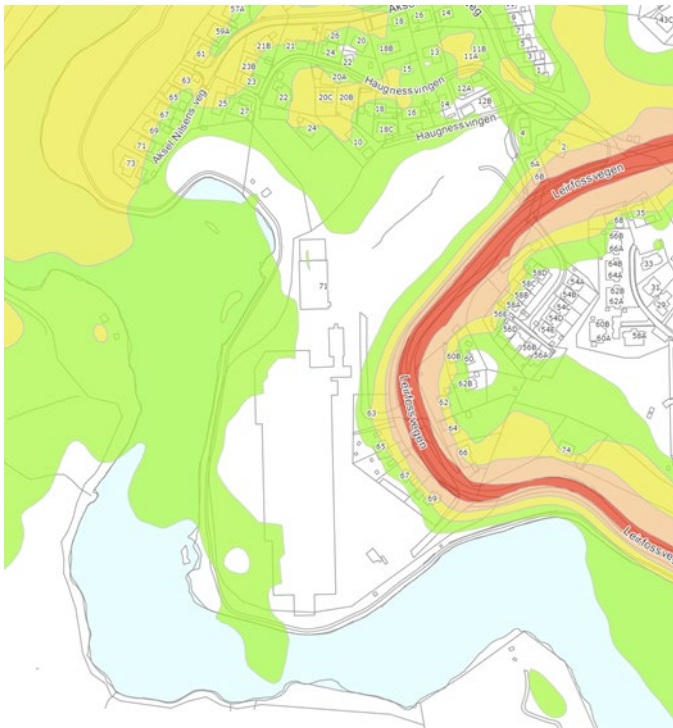
Til Nidarvoll skole er det ca. 1,7 km å gå. Det pågår utbygging av Nidarvoll og Sunnland skole med ferdigstilling i januar 2024. Trondheim kommune sitt kart over skolekapasitet viser 133 ledige plasser om 6-10 år for barneskolen. Sunnland ungdomsskole viser 75 ledige plasser om 10-14 år. Det er gang- og sykkelveg hele vegen mellom planområdet og skole.

I følge Trondheim kommune sitt kart over barnehager er det 5 barnehager innenfor en avstand på 1 km fra planområdet. Haugnessvingen familiebarnehage ligger nærmest med ca. avstand på 350 meter unna.

Nidarvoll rehabiliteringssenter er under bygging med 72 korttidsplasser.

## Støy

Området omfattes ikke av rød støysone, og kun en liten stripe langs Leirfossvegen er gul støysone. Dette er et godt utgangspunkt for planlegging av nye boligområder. Deler av området ligger innenfor kommunen sitt støykart som grønn støysone med 50-54 dB, mens størstedelen av tomte er i hvit sone.



Figur 6. Utsnitt av støysonekart fra Trondheim kommune.

## Forurenset grunn

Det er ingen funn av forurenset grunn avmerket i Miljødirektoratets base, men det kan likevel være grunn til å anta at det er forurenset grunn på tomte ut ifra eksisterende industrivirksomhet. Det foreslås å gjennomføre en egen miljøgeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet, slik at dette er under kontroll i forbindelse med planarbeidet.

### **c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det er ønskelig å utvikle et boligområde med robust utbyggingsmønster, hvor et prosjekt vil skape gode visuelle, beskrivende og fysiske kvaliteter. «*Det viste prosjektet SPOR har tomtens kvaliteter, elv, landskap, natur, friluftsliv og historie som fundament for prosjektets konsept.....Landskapets genuine egenart og historie er førende og inspirerende for utviklingen av tomte. Den foreslåtte strukturen for planområdet har en skala som gir store muligheter til å etablere åpenhet - transparens med mange siktrom og utsyn, fysiske forbindelser, samt gode og varierte uterom*».

Illustrasjonsplanen viser et volumstudium på ca. 31.750m<sup>2</sup> BRA, tilsvarende ca. 570 leiligheter. Totalt utgjør dette ca. 45.000m<sup>2</sup> BTA, inkl. p-kjellere med boder på 18.700m<sup>2</sup>.

Når det gjelder grøntareal avsatt i gjeldende KPA er dette til sammen ca. 29 daa. Dette fordeler seg på ca. 9.000m<sup>2</sup> i elvekorridoren heretter kalt Elvepromenaden, mens grøntareal i nordre del av planområdet er

ca. 19.700m<sup>2</sup>.

I ny situasjon planlegges det for et utvidet areal på ca. 9.700m<sup>2</sup> i Elvepromenaden, slik at det i framtida blir ca. 18.700m<sup>2</sup> her. Det vil gi en tilnærmet doubling av arealet langs med elva / Nidelvstien, sett i forhold til gjeldende KPA. I forhold til eksisterende situasjon vil forbedringen bli enda bedre.

I den nordre delen av planområdet foreslås et grøntareal med størrelse på 14.350m<sup>2</sup>, slik at det til sammen blir ca. 33.000m<sup>2</sup> i planforslaget. Det vil gi en netto bedring i forhold til gjeldende KPA på ca. 4.500m<sup>2</sup>.

Samtidig planlegges det for at bebygd areal til ny bebyggelse blir halvert i forhold til det eksisterende fotavtrykket for eiendommen.

#### d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Inspirert av landskapet har man i analysearbeidet valgt å inndele tomta i 4 ulike hovedområder. Området som i analysen benevnes «Terrasse S» består av eksisterende bolighus, og her planlegges det ikke for en ny bebyggelse. Det betyr at planarbeidet vil ivareta den eksisterende bebyggelsen på en tilfredsstillende måte i forhold til gjeldende kvalitetskrav for Trondheim kommune.



Figur 7. Oversikt bebyggelse.

Utgangspunktet for den nye bebyggelsesstrukturen som foreslås, er en optimal orientering i forhold til sol og utsikt. Åpenhet mellom bebyggelsen vil både gi god oversikt mellom Elvepromenaden, det nye boligområdet og Leirfossvegen. Det vil også gi stor grad av framkommelighet på tvers av bebyggelsesstrukturen.

En effektiv logistikk internt i planområdet, vil gi bilfrie og varierte uterom. I et mangfoldig og transparent forløp, vil det bli mange orienterende siktrom/utsyn.

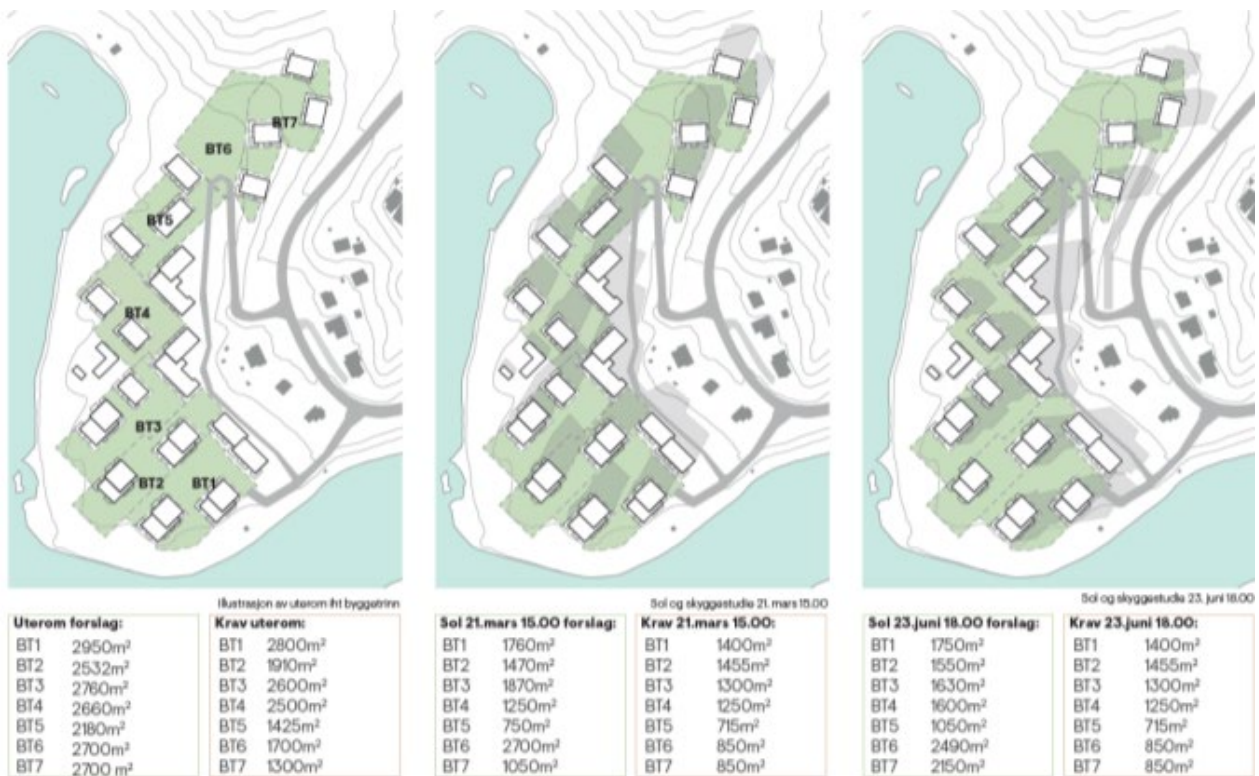


«Boligkvalitet er viktig for å sikre sammenheng, ute/inne i balkonger og terrasser, utsyn, dagslys, varierte leilighetsstørrelser, bærekraftige- og gode materialvalg, spesielt ved inngangene. Foreslåtte grunntyper punkthus er godt egnet til å danne bebyggelsesmønster som gir gode uterom for opphold med sol og utsikt, samtidig som strukturen har en fleksibilitet til å oppnå åpenhet spesielt langs Elvepromenaden. Bebyggelsen foreslås å trappe ned mot Elvepromenaden. En svært viktig egenskap med det foreslåtte bebyggelsesprinsippet er gode muligheter til å balansere arealbruken mellom utbygging og det offentlige friområdet med Elvepromenaden.

### Uterom

Selv om det er tidlig i planprosessen viser foreløpige arealregnskap at uteromsnormen ivaretas for de ulike delfeltene. Figur 8 viser en mulig inndeling i ulike byggetrinn, og nøkkeltidspunktene 21.mars kl.15 og 23.juni kl.18. Begge tidspunktene viser meget gode solforhold.

Uterom- og solforhold er spesielt gunstige for eiendommen, da tomta grenser mot Nidelva i sør og vest og med en syd- og vestlig orientering.



Figur 8. Foreløpig sol- og skyggeanalyse. Til venstre en illustrasjon som viser mulige byggetrinn. Figuren i midten viser sol- og skygge 21.mars kl.15, og til høyre vises sol- og skygge 23.juni kl.18.

### e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

«Langsmed elva vil den eksisterende elvepromenaden bevares og videreutvikles. Elvepromenaden er en svært viktig ressurs for byen, både på lokalt og regionalt nivå. Det er derfor et viktig mål å legge til rette for at Elvepromenaden skal være et mest mulig grønt, frodig og allsidig belte, godt tilgjengelig for både mennesker, flora og fauna. Turstien er i stor grad bevart der den ligger i dag, samtidig som det vektlegges å ta vare på eksisterende vegetasjon, stedeigne arter og biotop, og i tillegg utvide grøntkorridoren sitt areal til det dobbelte.....Elvepromenadens attraktivitet styrkes ytterligere med møteplasser, koblinger,

aktivitetssoner og plasser for en pust i bakken, samt fordi vegetasjonsbeltet økes gir det enda bedre levekår for små og store skapninger».

*«Bebyggelsen er lagt med en høydeforskjell i forhold til elvekorridoren. Det gir en tydelig og god overgang mellom det halvprivate området rundt boligene, og den offentlige Elvepromenaden. Denne høydeforskjellen i terrenget markerer overganger uten å måtte ty til avgrensende barrierer som gjerder og murer, men lar naturen flyte fritt. Opp mot bebyggelsen er det også planlagt en overgang fra den fritt voksende naturen langs elva, til en mer bearbeidet park og hagelandskap inntil husene. Koblinger fra elva og inn i bebyggelsen, gjør at grøntårene knytter den offentlige og grønne elvenaturen inn i området.....Det historiske bølgende ravinlandskapet har vært inspirasjon for utformingen av skråningen mellom bebyggelsen og ned til Elvepromenaden. Ravinlandskapet gir et levende grønt område, der vann, mennesker og dyreliv kan bevege seg naturlig».*

### Grøntdrag / økologi

Tomta er del av en større økologisk sammenheng, og det er viktig å forstå og forbedre tomta sine økologiske kvaliteter. Det er gjort flere tydelige grep som bidrar til en økologisk restaurering som hever livskvaliteten for både flora, fauna og mennesker – inkludert en naturrestaurering fra industriområde til grønt boligområde – boliger i park.

Viltråkket som slynger seg gjennom ravinen i nord, er i stor grad bevart slik det er i dag. Der det i dag ligger planert industritomt er det lagt vekt på å reetablere stedegne arter og lokale biotoper, samt forsterke tomtens generelle økologiske verdier. Grøntbeltet langs Nidelven er utvidet med en generøs buffer mot bebyggelsen, samtidig som den naturlignende vegetasjonen trekkes inn i boligområdene som grønne fingrer. Gjennom å ta utgangspunkt i de kvalitetene som allerede finnes i dag og forsterke disse, får vi de mest levedyktige grøntområdene.

Det planlegges å bruke stedegne, hardføre og gode arter som vi vet at trives og fungerer godt i forlengelsen av, og i samspill med det eksisterende biologiske mangfoldet på tomta. For ytterligere å styrke hvordan grøntområdene oppleves og ivaretas, er vi opptatt av at beboere og besøkende får et forhold til sine omgivelser gjennom kunnskap og oppdagelse av sin egen «hverdagsnatur».

Figur 9 viser forslag til illustrasjonsplan for området med godt samspill mellom ny bebyggelse og grøntareal. Naturmangfold og rekreasjon vil utredes nærmere i selve konsekvensutredningen i forbindelse med planprosessen, slik at dette kommer tydelig fram i selve reguleringsplanen.



Figur 9. Foreløpig illustrasjonsplan

#### f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskapet rundt Leirfossvegen og Nidelva er historisk et ravinlandskap der vannet har satt tydelige spor i terrenget. Resultatet er et mykt kupert terreng, der elve- og bekkeløpene har gravd og etterlatt seg et landskap som bølger ned mot Nidelva.

Når Leirfossvegen 71 skal utvikles fra en planert industritomt, er det ønskelig å ta utgangspunkt i det bølgende terrenget og reetablere et ravinlandskap som trapper seg ned mot elva. Dette vil bidra til å styrke elvekorridoren som grønn åre for mennesker, flora og fauna. Små soner for aktivitet, lek og hvile gir variasjon og liv til området, både for beboere og turgjengere. For å gi identitet til uteområdene, er det bevisst fokus på å bevare eksisterende vegetasjon, biologisk mangfold og gjenbruk av betongstrukturer med tilknytning til stedet.

g) **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Kommuneplanens arealdel 2012-24

Området er i kommuneplanens arealdel 2012-2024 avsatt til *industriformål (lilla)*, slik det framgår av figur 10. I tillegg er nordøstre del av tomte avsatt til *grønnstruktur*. I mellom eiendommen og elva, ligger Nidelvstien som slynger seg langs Nidelva (stiplet svart linje).



Figur 10 Utsnitt av gjeldende KPA.

Området omfattes av *ytre sone* i gjeldende KPA når det gjelder uteareal og parkering.

Kommunedelplan Sluppen

Kommunedelplanen for Sluppen har vært behandlet i bygningsrådet og areal og samferdselskomiteen med endelig vedtak i bystyret 27.2.2020. Gjennom kommunedelplanen er det lagt opp til store muligheter for byutvikling på Sluppen og Tempe. Kommunedelplanen skal legge til rette for at utviklingspotensialet kan realiseres, fremme verdiskapning og bidra til å omstille Trondheim til et lavutslippssamfunn. Det er lagt til rette for boligutvikling og arbeidsintensive arbeidsplasser i planen gjennom en transformasjon av området og en bedre utnyttelse av områdene på Sluppen. Dette innebærer også en satsing på kollektivtilbudet.

I forbindelse med vedtak av KDP ble det samtidig sendt en politisk bestilling til kommunedirektøren, om å legge fram et nytt forslag til plan i tråd med 7 punktvisse føringer. Dette planarbeidet forventes lagt fram til politisk sluttbehandling i bystyret i juni 2022.

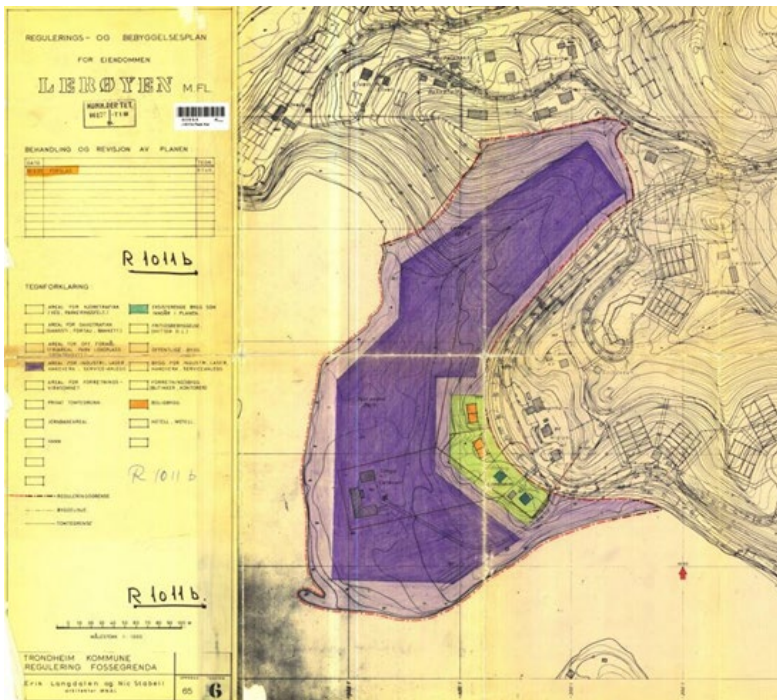
Nidelvkorridoren

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde Nidelvkorridoren i kommuneplanens arealdel. Innenfor dette bestemmelsesområdet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser. Avgrensingen av korridoren er fastsatt på bakgrunn av det naturlige elvelandskapet, kvaliteten på naturtyper og områdets friluftsverdi. I dagens elvekorridor inngår både grønnstruktur, eksisterende arealer for tettbebyggelse og bybebyggelse.

Reguleringsplan

Området omfattes av regulerings- og bebyggelsesplan for Lerøyen m.fl., planID: 1011b, vedtatt

3.2.1966. Det foreslåtte planområdet er stort sett regulert til industri. Areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til grønnstruktur, er også regulert til industri i den gjeldende reguleringsplanen.



Figur 11. Gjeldende reguleringsplan for området. Kilde: [www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

### Byutviklingsstrategien for Trondheim

Trondheim bystyre vedtok 9. desember 2020, Byutviklingsstrategi for Trondheim med mål for areal- og transportutviklingen i kommunen fram mot 2050. Her framgår det at eiendommen ligger i et område som skal videreutvikles, og samtidig ta vare på eksisterende karakter (figur 12).

I overordnet planlegging for Trondheim er et viktig fokus samordnet areal- og transportplanlegging, hvor «rett virksomhet på rett sted» er et benyttet begrep. I denne sammenhengen er det naturlig å vurdere planområdet sin beliggenhet i forhold til sentrumsområder som Midtbyen, Sluppen og Tiller. Nærheten til Sluppen er spesielt gunstig med tanke på gjennomsnittlig reisetid til ulike målpunkt i Trondheim, slik at en konsentrert boligbebyggelse i nærheten av Sluppen vurderes som gunstig. Det forestående utredningsarbeidet vil omtale dette nærmere.



Figur 12. Byutviklingsstrategien fram mot 2050. Rød stjerne viser planområdet sin beliggenhet.

#### h) Vesentlige interesser som berøres av planforslaget

Hovedinteressene i planforslaget vil på et overordnet nivå omhandle natur og samfunn. Konsekvensene i forbindelse med planforslaget belyses tematisk gjennom planforslaget som planlegges sendt inn til Trondheim kommune for 1.gangsbehandling høsten 2022.

Planprogrammet som nå er sendt på høring i 6 uker, samtidig som det kunngjøres igangsetting av planarbeid, beskriver hvilke beslutningsrelevante tema som skal inngå i konsekvensutredningen.

Eksisterende bebyggelse i nærområdet berøres i ulik grad av planforslaget, men er også en interesse som berøres av planforslaget. Konsekvenser for nærmiljøet vil redegjøres nærmere for i planforslaget. Det foreløpige illustrasjonsprosjektet viser at prosjektet ivaretar eksisterende bebyggelse på en god måte.

#### i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Samfunnssikkerhet vil være et viktig tema i forbindelse med plansaken. En egen ROS-analyse vil følge planforslaget, med søkelys på å avdekke uønskede hendelser som kan inntreffe. Foreløpig forslag til ROS-analyse er utarbeidet av Norconsult og var vedlagt materialet som ble innsendt til oppstartsmøtet med kommunen.

Metodisk vil de hendelsene som vurderes i ROS-analysen, være med å påvirke planforslaget sin utforming. Aktuelle tema som er fremhevet i den foreløpige ROS-analysen er grunnforhold, beliggenhet ved elva (flom), trafikale forhold og miljømessige forhold. ROS-analysen vil oppdateres i forbindelse med innsendelse av planforslaget til 1.gangsbehandling.

**j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Planområdet ligger ved Nidelva, hvor laksefiske er en populær aktivitet. Det vil tas kontakt med TOFA i det videre arbeidet, for å ivareta deres interesser i området. Det er også naturlig at Trondheimsregionen friluftsråd varsles, samt Statkraft som er grunneier av areal langs med elvebredden.

Ellers varsles kommunale etater og sektormyndigheter på vanlig måte i forbindelse med igangsetting av planarbeidet, og høring av planprogram.

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det vil tas initiativ til et møte med de nærmeste naboene, slik at deres interesser i forbindelse med planforslaget blir tydelig kommunisert.

Naboer og grunneiere tilskrives i forbindelse med igangsetting av planarbeid, og varsles iht. lovpålagte krav i forbindelse med offentlig ettersyn.

Utover dette legges det ikke opp til noen omfattende samrådsprosess, men at det heller gjennomføres møter med aktuelle aktører hvis det i prosessen blir synliggjort spesielle behov.

**l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

I hht "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven" § 1 andre ledd bokstav l) skal planinitiativ i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Premisser for det videre planarbeidet vil være plan- og bygningsloven, kommunalt vedtak om igangsetting av detaljregulering, overordnede planer for Trondheim kommune og gjeldende planfaglige forskrifter, retningslinjer og veiledere.

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger faller det aktuelle planinitiativet og forestående planarbeid inn under forskriften sitt Vedlegg I pkt. 25, «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*». Det er derfor utarbeidet et planprogram som nå sendes på høring, og som vil etterfølges av en detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Planprogrammet som er sendt på høring inneholder en beskrivelse av beslutningsrelevante tema og valg av metodes.